

# Begründungen

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

### 1.1 Örtlicher und funktionaler Bezug zum Umfeld

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt die Erfordernisse für die Umsetzung des genannten Zieles.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes wohnenden Menschen.

### 1.2 Gesamtgröße des Plangebietes

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von 15.933 m<sup>2</sup>, wovon 1.723 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen (Planstraße und Wendehammer) und 14.210 m<sup>2</sup> auf Bauflächen entfallen.

Art und Form eines externen Ausgleiches sind im Rahmen der Vorentwurfsplanung noch nicht behandelt worden.

## 2. Veranlassung zur Planung

### 2.1 Wohnflächenbedarf

Auf Grund der starken Nachfrage nach familiengerechten und kostengünstigen Eigenheimen im Stadtteil Kirchhoven soll durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die planrechtliche Grundlage zur Entwicklung von Wohnnutzung geschaffen werden.

### 3. Übergeordnete und sonstige Planungen und Rahmenbedingungen für das Gebiet

#### 3.1 Gebietsentwicklung

Für den Ortsteil Kirchhoven ist durch die Erschließung eines Grundstückes mit einer zu bauenden Erschließungsstraße und dem Ausbau einer vorhandenen Straße die Ausweisung neuen Baulands und somit die Schaffung neuen Wohnraumes vorgesehen. Die Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Heinsberg liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, welcher im Planungsbereich Wohnbauflächen vorsieht. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

#### 3.3 Landschaftsplanung

Mit der Planrechtsgrundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine bauliche Entwicklung vorbereitet und ermöglicht, die durch Überbauung, innere Erschließung, Freiflächen- und Gartennutzung bisher unversiegelte Flächen in Anspruch nimmt.

Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes stellt die Maßnahme einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der landschaftspflegerische Begleitplan bilanziert den Eingriff in Natur und Landschaft und zeigt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs auf.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden in den Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert.

#### 3.4 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg sind für das Plangebiet keine Verdachtsflächen eingetragen.

### 4. Inhalt der Planung

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gemäß § 6 BauNVO eine Nutzung als Mischgebiet MI festgesetzt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes trägt der Tatsache Rechnung, dass die nähere und auch weitere Umgebungsbebauung entscheidend von Wohnbebauung und kleineren Gewerbebetrieben geprägt ist.

Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 bzw. 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl verhindert eine übermäßige dichte Bebauung, die Geschossflächenzahl mit 0,6 bzw. 0,7 wird festgesetzt, um eine übermäßige Gebäudehöhe zu verhindern und somit eine, der Örtlichkeit angepasste Bauweise, zu gewährleisten.

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zulässig.

Das Ziel, eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu erreichen, erfordert die genannte Festsetzung einer offenen Bauweise.

Stellplätze sind bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze zu schaffen.

## 4.2 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich nicht vor und sind auch zukünftig aus diesem Geltungsbereich hieraus nicht zu erwarten.

*Hinweis auf Subaktion  
=> Keine Immissionen*

## 4.3 Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes mit Strom, Zu- und Abwasser sowie Telekom ist auf einen Anschluss an die „Martinusstraße“ konzipiert, von der aus die Erschließungsträger die Erschließung abwickeln.

### a.) Verkehrsmäßige Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Stichstraßen aus öffentlicher Erschließungsstraße mit je einem aufgeweiteten Wendebereich an den Enden.

Die Straße wird von KFZs, Fahrrädern und Fußgängern gleichberechtigt benutzt. Die gewählten Straßenquerschnitte bieten außerdem ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr und gewährleisten trotzdem einen reibungslos fließenden Verkehr.

### b.) Entwässerung Niederschlagswasser/Abwasser

Gemäß den Vorgaben des § 51a LWG ist ein gesonderter Nachweis über die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung respektive Ableitung in die anliegenden Gräben erstellt worden.

*Ausgabe Subaktion*

Die Abwasserableitung ist über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in Anbindung an den vorhandenen Kanal in der Martinusstraße gesichert.

c.) Versorgungsleitungen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Verlängerung des vorhandenen örtlichen Netzes in das Erschließungsgebiet.

Für die Stromversorgung werden die notwendigen Versorgungsleitungen von der Martinusstraße in das Erschließungsgebiet verlängert.

#### 4.4 Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen sollen dauerhaft als nutzbare Freiräume mit standortgerechten Pflanzen begrünt werden.

### 5. Flächenbilanzierung

#### Flächenbilanz und Bebauungsdichte:

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der Bebauung entlang der Martinusstraße.

Flächenanteile:

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Anteil in %
Gesamtfläche des Plangebietes	15.933 m <sup>2</sup>	100,00%
Überbaubare Fläche	5.762 m <sup>2</sup>	36,16%
Planstraße und Wendehammer	1.723 m <sup>2</sup>	10,81%
Private Stellplätze	ca. 500 m <sup>2</sup>	3,14%
Private Gehwege und Hauszugänge	ca. 400 m <sup>2</sup>	2,52%
Grünfläche <i>Freiflächen</i>	ca. 7.548 m <sup>2</sup>	47,37%

Heinsberg, den 27.07.2001

Fachplaner



(Prof. Dr.-Ing. H. Nacken)



Ernst Schamong

